

Wogesa, die Vielseitige

Autor(en): **Meier, Karl**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 12

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106078>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

WOGESA, DIE VIELSEITIGE

Dass unter den Pflichten einer Wohnbaugenossenschaft nicht nur das Erstellen von Wohnhäusern zu verstehen ist, schreibt sich die Wohnbaugenossenschaft der christlichen Gewerkschaftsvereinigung Schaffhausen WOGESA gleich selber in die Statuten. Im Zweckartikel heisst es unter anderem: «Erstellen und Betrieb von gewerblichen Bauten» oder: «Erstellen von Eigentumswohnungen...»

Die Gründungsmitglieder im Jahre 1958 waren vom Gedanken beflügelt, der Genossenschaftsidee auf allen nur möglichen Gebieten zum Durchbruch zu verhelfen. Deshalb betreibt die WOGESA heute in Schaffhausen ein Hallenbad und eine öffentliche Tiefkühlanlage sowie in den Flumserbergen ein Ferienhaus.

Als die gesetzlichen Grundlagen für den Bau von Eigentumswohnungen geschaffen waren, wurden wir auch auf diesem Gebiet aktiv. 1965 meldeten wir als Geschäft Nummer 1 in Schaffhausen den Bau von vier Eigenheimen mit darunterliegender Autoeinstellhalle an. Die Eigenheime verkauften wir zum Selbstkostenpreis, die Einstellhalle mit 28 Plätzen blieb in unserem Besitze und leistet den Mieter/innen unserer benachbarten Häuser bis heute wertvolle Dienste.

1966 folgte der Bau einer Treppensiedlung mit 11 Einheiten. Da an schönster Lage am Rhein gelegen und zu Selbstkostenpreisen zwischen Fr. 110 000.– und Fr. 170 000.– angeboten, waren alle Einheiten schon vor Baubeginn verkauft. Es folgten etwa 100 weitere Eigentumswohnungen in einer Preislage unter Fr. 100 000.– an verschiedenen Lagen in Schaffhausen. Der Verkauf bot überhaupt keine Schwierigkeiten. Unsere Aktivität auf dem Gebiet der Erstellung von Eigentumswohnungen löste jedoch nicht überall eitel Freude aus. Gesamtschweizerisch gesehen lagen deshalb die Schaffhauser Preise für Eigentumswohnungen im «Keller». Wir leisteten so einen wertvollen Beitrag zur Bekämpfung der Spekulation. Unsere Aktivitäten wurden in den damaligen Gremien des Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen nicht gerne gesehen. Es

wurde uns bedeutet «Schuster bleib bei deinem Leisten». Genossenschaften seien nicht dazu da, Wohnungen zu bauen und dann zu verkaufen.

Zurückschauend bereuen wir die Aktivitäten auf dem Sektor Wohnungseigentum keineswegs. Unser genossenschaftlicher Idealismus wurde in letzter Zeit allerdings etwas gedämpft. Wir mussten zusehen, wie unsere zu Selbstkostenpreisen abgegebenen Wohneinheiten zum zwei- bis dreifachen Gestehtungspreis weiterverkauft wurden. Zähneknirschend müssen wir die gar nicht genossenschaftsfreundlichen Gesetze des freien Marktes zur Kenntnis nehmen.

1968 begannen wir mit dem Bau eines eigenen Feriencenters in den Flumserbergen. Im Jahre darauf standen uns dann in einem Flachbau 14 Wohnungen mit je sechs Betten zur Verfügung. Wir schlossen mit Reisebüros Verträge ab und stellten die Wohnungen unseren GenossenschaftlerInnen zu reduzierten Preisen zur Verfügung. Dadurch war die Auslastung von Anfang an gut. Die Tatsache, dass sich die Flumserberge für Sommer- und Winterferien gut eignen, garantierte auch einen guten Jahresdurchschnitt. Da der Flachbau nach Ansicht des Gemeinderates Flums ein «Schandfleck» für

die schöne Gegend sei, entschlossen wir uns 1983, das Haus zu überdachen, was uns zusätzliche 5 Stüdiowohnungen und einen grossen Aufenthaltsraum brachte. Es bescherte uns jedoch auch eine starke finanzielle Belastung, die bis heute noch nicht ganz verkräftet ist. Ganzheitlich gesehen gleicht bis heute jedoch der jährliche Wertzuwachs der Liegenschaft den Verlust aus.

Im Verlaufe der Jahre liess das Interesse unserer GenossenschaftlerInnen an den «eigenen» Ferienwohnungen nach. Wir sind grösstenteils auf FremdmietlerInnen angewiesen. Deutsche, holländische und belgische Familien zählen nun schon seit Jahren zu unseren Stammgästen. Ein junger Genossenschaftler hat sich als Thema für seine Diplomarbeit unser Feriencenter ausgesucht. Er wird in nächster Zeit seine Arbeit abliefern und seine Vorstellungen vom weiteren Betrieb des Feriencenters WOGESA Flumserberg unterbreiten.

Neben den Möglichkeiten, günstige Familienferien im genossenschaftseigenen Haus verbringen zu können, stellt unser Feriencenter für die Genossenschaft eine finanzielle Reserve dar. Diese «stillen Reserven» können notfalls besser aktiviert werden, als diejenigen unserer Liegenschaften in

Diese Wohnungen – an wunderschöner Lage am Rhein – wurden zu Selbstkostenpreisen als Eigentum verkauft. Leider werden sie heute zu Preisen gehandelt, die nicht mehr dem gemeinnützigen Gedanken verpflichtet sind.





Im genossenschaftseigenen Ferienhaus in den Flumserbergen bietet sich für die Mitglieder die Möglichkeit, günstige Ferien – im Sommer oder Winter – zu verbringen. Gleichzeitig dient diese Investition als «stille Reserve» für die WOGESA.

Schaffhausen. Bei einem allfälligen Verkauf des Feriencenters würde keineR unserer GenossenschaftlerInnen das Dach über dem Kopf verlieren.

1986 wandten wir uns dem Bau von Genossenschaftswohnungen nach den Bestimmungen des Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) zu. Ein der Genossenschaftsbewegung wohlwollend gesinnter Architekt stellte uns – ohne Architekturverpflichtung – etwa 10 000 m² Land im Baurecht zur Verfügung. Darauf erstell-

ten wir 47 Wohnungen, die im Verlaufe des Jahres 1988 bezogen wurden. Mit einem ausführlichen Vermietungsprospekt wurden die Interessenten über das Funktionieren der WEG-Finanzierung orientiert. Mit der jeweils alle zwei Jahre vorgesehenen Erhöhung der Mieten um 7 Prozent war man angesichts der niedrigen Anfangsmieten durchwegs einverstanden. Als dann auf Oktober 1993 durch eine Verfügung des Bundesamtes für Wohnungswesen die Erhöhung auf 9 Prozent festgesetzt wurde,

regte sich Widerstand. Es wurde nicht verstanden, dass in einer Zeit von Rezession und sinkenden Hypozinsen der Mietzins erhöht werde. Trotzdem bietet die Vermietung dieser Wohnungen bis heute keine Schwierigkeiten. Die Preise sind noch auf Jahre hinaus konkurrenzfähig. Genossenschaftsvorstände, die sich mit dem Gedanken befassen, mit dem WEG Wohnungen zu erstellen, sollten sich darum nicht davon abhalten lassen.

KARL MEIER

Zum
Sein.



Das
Haben.

 Schaffhauser
Kantonalbank